திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றிய வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை:- திரு.சு.ஜெயபாலன்.,

ந.க.எண்:2614/2019/தி4 நாள்: .01-2020

பொருள்: குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - அனுமதி கோருதல் - திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம் - சிலைமான் ஊராட்சி- சிலைமான் கிராமம் - சர்வே எண்கள்.63/1, 2,3A,3B,4,5,6,7,64/1,2,3,5,8,9,10,11,89/7 மற்றும் 90/2B1-ல், 7.37 ஏக்கர் (29850ச.மீ) பரப்பளவு இடத்தில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு கொள்கை அளவிலான ஒப்புதல் வழங்கி உத்தரவிடல் - தொடர்பாக.

பார்வை:
1 அரசாணை (நிலை) எண்: 79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புறவளர்ச்சி(ந.வ.4(3)த்துறை நாள்:04.05.2017
2 உறுப்பினர் செயலர்(பொ), மதுரை உள்ளூர் திட்டக்குழுமம், மாநகராட்சி அலுவலக வளாகம் 3-ம் தளம், அண்ணா மாளிகை, மதுரை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்: 3319/2019/மதி-2, நாள்: 03.01.2020.
3 தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) திருப்பரங்குன்றம் பெயருக்கான இந்தியன் ஓவர்சீஸ் வங்கி, திருநகர் கிளை, வங்கி வரைவோலை எண்.298627 நாள்:07.01.2020.
4 சார்பதிவாளர், மதுரை தெற்கு அலுவலகம், ஆவண எண்.8645/2019 மற்றும் 8647/2019, நாள்: 25.10.2019.
5 வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) அவர்களின் நேரடி ஸ்தல ஆய்வு நாள்: 04.01.2020.

உத்தரவு:-

பார்வை-2ல் காணும் கடிதத்தில் திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்குட்பட்ட சிலைமான் ஊராட்சி, சிலைமான் கிராமம், சர்வே எண்கள்.63/1,2,3A,3B,4,5,6,7, 64/1,2,3,5,8,9,10,11,89/7 மற்றும் 90/2B1-ல், 7.37 ஏக்கர் (29850ச.மீ) பரப்பளவு இடத்தில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு, பார்வை-1ல் சுட்டிய அரசாணையின்படி நடவடிக்கை மேற்கொண்டு குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு மதுரை உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் மூலம் ம.வ.தி.அ/ம.உ.தி.கு. எண்.02/2020 என எண்ணிடப்பட்டு கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுடன் கொள்கை அளவிலான மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

1. மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள திறந்தவெளி ஒதுக்கீடு(OSR) பரப்பு 2181.25ச.மீ(பூங்கா) சிலைமான் ஊராட்சிக்கு தானமாக பதிவு செய்து கொடுக்கப்பட்டது.
2. தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) திருப்பரங்குன்றம் பெயருக்கான வங்கி வரைவோலையின் படி ரூ.77500/- (155 x 500 =77500/-) செலுத்தப்பட்டுள்ளது
3. பார்வை-4-ன்படி OSR இடம் 2181.25ச.மீ(பூங்கா) ஊராட்சிக்கு பத்திரப்பதிவு செய்து தரப்பட்டுள்ளது. அவ்விடத்தில் சுற்றிலும் கல் ஊன்றி, முழுவதும் முள்வேலி அமைத்து சம்மந்தப்பட்ட ஊராட்சியிடம் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும்.

9

நிபந்தனைகள்

1. மனைப்பிரிவின் சாலைகள் அனைத்தும் கொள்ளையளவிலான மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின்படி உள்ளாட்சி சட்டங்களின்படி சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அபிவிருத்திக்கு எடுத்துக் கொள்ளப்படும். மேலும், பொதுப்பாதையிலிருந்து மனுதாரர் மனைப்பிரிவு அமையும் மனையிடம் வரை அணுகுசாலையாக காட்டப்பட்டுள்ள சாலைப் பகுதியை, உள்ளாட்சி தனது பொறுப்பில் எடுத்துக் கொள்ளும்.
2. மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின் மனைப்பிரிவு சாலைகளையும் OSR ஒதுக்கீடு இடங்கள் இருப்பின் அதனையும் மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் தானப்பத்திர நகலுடன் சம்பந்தப்பட்ட வட்டாட்சியருக்கு அனுப்பி வருவாய்த்துறை ஆவணங்களில் உட்பிரிவுடன் தகுந்த பதிவுகள் மேற்கொள்ள நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.
3. இந்த அனுமதி மனைகளுக்கு மட்டுமே பொருந்தும், மனையில் அமையும் கட்டிடங்களுக்கு அனுமதியாகக் கருதப்பட மாட்டாது.
4. உள்ளூர் திட்டக்குழும அலுவலகத்தில் அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் இவ்வலுவலக அனுமதியின்றி மாற்றம் செய்யக்கூடாது.
5. நகர் ஊரமைப்புத்துறை கொள்ளை அளவிலான (in Priciple) ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் இதனை முடிவு செய்ய ஊராட்சியோ, ஊராட்சி ஒன்றியமோ பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
6. சாலையின் இருபுறங்களிலும் 10 அடி துாரத்திற்கு ஒன்றாக மரம் நடப்பட்டு பராமரிக்கப்பட வேண்டும்
7. மேற்கண்ட நிபந்தனைகளை மீறும் பட்சத்தில் இவ்வுத்தரவு எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் இரத்து செய்யப்படும்.

மேற்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு சிலைமான் ஊராட்சி - சிலைமான் கிராமம் - சர்வே எண்கள்.63/1, 2,3A,3B,4,5,6,7,64/1,2,3,5,8,9,10,11,89/7 மற்றும் 90/2B1-ல், 7.37 ஏக்கர் (29850ச.மி) பரப்பளவு இடத்தில் அமைந்துள்ள மனைகள் 1 முதல் 155 வரை மனைப்பிரிவில் உள்ள பிளாட் எண்களில் 29 முதல் 59 வரையிலான மனைகள் குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் உபயோகத்திற்கும், ஒரு கடை மனுதாரர் உபயோகத்திற்கும் சிலைமான் ஊராட்சி மூலம் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கி இதன்மூலம் உத்திரவிடப்படுகிறது.

7/1/2020

தனிஅலுவலர்/
சிலைமான் ஊராட்சி,
வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ),
திருப்பரங்குன்றம்

07/1/2020

பெறுநர்.
திரு.S.S.I. சிக்கந்தர் அலி மற்றும் இருவர்,
க.எண்.7/101, மூன்றாவது அவென்யூ,
அண்ணா நகர்,
சென்னை-600 040.

நகல் பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது:-

1. ஊரக வளர்ச்சி உதவி இயக்குநர்(ஊராட்சிகள்), மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர் அலுவலகம், மதுரை - 625 020.
2. உறுப்பினர் செயலர்(பொ),உள்ளூர் திட்டக்குழுமம், மாநகராட்சி அலுவலகம், அண்ணா மாளிகை, மதுரை 625 002.
3. சார்பதிவாளர், பத்திர பதிவுத்துறை அலுவலகம், மதுரை தெற்கு, மதுரை.

மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழும உறுப்பினர் செயலர் (பொறுப்பு) அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை: திரு.மு.மதிமாறன், B.E.,

ந.க.எண் : 3319/2019 /மதி.2 நாள்: .01.2020.

பொருள் : குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், மதுரை மாவட்டம், தெற்கு வட்டம், சிலைமான் கிராமம், திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம், நில அளவை எண்கள்.63/1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7, 64/1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 89/7 மற்றும் 90/2B1-ல் கட்டுப்பட்டுள்ள 7.37ஏக்கர் (29850 ச.மீ.) பரப்பளவில் மனைப்பிரிவு அனுமதி வேண்டியது - திட்ட அனுமதி வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :
1) மனுதாரர் திரு. S.S.I.சிக்கந்தர் அலி (ம) இருவர், சென்னை அவர்கள் விண்ணப்பம் நாள் 30.07.2019.
2) இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண், நாள் 18.10.2019.
3) சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு எண்.1 இணை சார்பதிவகம், மதுரை தெற்கு அலுவலகம், தானபத்திரம் எண்கள்.8645/19, நாள் 25.10.2019.
4) அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள் 04.05.2017.
5) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 12201/2017/சிபி, நாள் 28.09.2017.
6) வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ.), திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 2614/2019/தி4, நாள். 26.11.2019.
7) மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் தீர்மானம் எண்.97, நாள் 31.08.2019.

மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், மதுரை மாவட்டம், தெற்கு வட்டம், சிலைமான் கிராமம், திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம், நில அளவை எண்கள்.63/1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7, 64/1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 89/7 மற்றும் 90/2B1-ல் கட்டுப்பட்டுள்ள 7.37ஏக்கர் (29850 ச.மீ.) பரப்பளவில் அமையவுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு கீழ்கண்டவாறு அமைகிறது.

மனைப்பிரிவின் பரப்பளவு = 7.37ஏக்கர் (29850 ச.மீ.)

மனையிடங்களின் பரப்பளவு = 21792.16 ச.மீ.

கோரிய மனைகள்	ஒதுக்கப்பட்ட மனைகள்
155	155

ஒதுக்கீடு (விற்பனைக்குரியது)
கடை = 298.46 ச.மீ.

<u>பொது ஒதுக்கீடு</u>
(உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டது)

உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகளின்
பரப்பளவு மூலை முடக்கு உட்பட - 8057.84 ச.மீ.
TANGEDCO - 108.83 ச.மீ.(0.50%)
Local Body - 108.83 ச.மீ.(0.50%)
பூங்கா - 2181.25 ச.மீ. (10.20%)

மேற்கண்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு ம.வ / ம.உ.தி.கு எண். 02/2020 என எண்ணிட்டு தொழில்நுட்ப அனுமதியுடன் நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971, பிரிவு 49-ன்கீழ் கீழ்கண்ட சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன் திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1) மனுதாரர் மனைப்பிரிவின்படி சாலைகள், உள்ளாட்சி அமைப்பு மற்றும் TANGEDCO ஆகியவற்றை தனியாக உட்பிரிவு செய்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

2) மனுதாரர் மனைப்பிரிவின்படி சாலைகள், பூங்கா ஆகியவற்றை தனியாக உட்பிரிவு செய்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

3) திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண் 16(ஈ)-ன்படி அவ்வுத்தரவின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

4) மனைப்பிரிவில் அமையும் அனைத்து அடிப்படை வசதிகளையும், செய்யப்பட்டதனை உறுதி செய்த பின்னரே மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5) நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்புதாரரின் பேரில் உள்ள நிலஉரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணபத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப் பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

6) சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால், அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

7) உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

8) This order is passed subject to the outcome of the writ petition W.P.(MD)No.8948 of 2019.

9) மதுரை மாவட்டம், தெற்கு வட்டம், சிலைமான் கிராமம், திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம், நில அளவை எண்கள்.63/1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7, 64/1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 89/7 மற்றும் 90/2B1-ல் கட்டுப்பட்டுள்ள 7.37ஏக்கர் (29850 ச.மீ.) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கிட ஏதுவாக பார்வை 2-ல் கண்ட 18.10.2019 நாளிட்ட கடிதத்துடன் அனுப்பப்பட்ட சாலை அமைப்பு வரைபடத்திற்கேற்ப தார்சாலைகள் அமைக்கப்பட்டு பார்வை 3-ல் கண்டுள்ள கடிதத்துடன் தானபத்திரம் பெறப்பட்டதனை தொடர்ந்து நிபந்தனைகளுடன் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ./ம.உ.திகு. எண்.02/2020 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபட நகல்கள் மேல்நடவடிக்கைகாக அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

10) இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி சாலை மற்றும் பூங்காவிற்கென ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தினை பார்வை 3-ல் கண்டுள்ள தானபத்திரம் எண்.8645/19, நாள் 25.10.2019-ன் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு தார்சாலைகளின் தரத்தினை (Quality of Layout Roads) உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொண்டும் நிபந்தனை 16(இ), 16(உ) உறுதி செய்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என தெரிவித்து கொள்ளப்படுகிறது.

11) பார்வை 5-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி The Tamil Nadu Government in G.O.(Ms) No.112, Housing and Urban Development Department, dated 22.06.2017 have approved the Tamil Nadu Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. The Promoter has to advertise, market, book, sell or offer for sale, are invite person to purchase in any manner, any plot, of it only after building as the case may be in any Real Estate Project or pad of it only after registering the Real Estate project with the Real Estate Regulatory Authority-ன் படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.,

12) மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.16(ஈ)-ன்படி அவ்வுத்தரவின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனுதாரர் மேற்கொண்டு திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடங்களுக்கு இறுதி ஒப்புதல் பெற தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம், மதுரை அவர்களை அணுகி பெற்றுக்கொள்ளுமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் மற்றும் நிபந்தனைகள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறு தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம், மதுரை அவர்கள் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

உறுப்பினர் செயலர் (பொ),
மதுரை உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்.

இணைப்பு
வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு
நிபந்தனைகள் - 2 நகல்கள்.

பெறுநர்
தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்,
திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
மதுரை.

நகல்
Chairperson,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
1st Floor, No.1-A, Gandhi-Irwin Bridge Road, Egmore,
Chennai - 600 008.

நகல் (உள்ளாட்சி வழியாக)

மனுதாரர் முகவரி
திரு. S.S.I.சிக்கந்தர் அலி (ம) இருவர்,
க.எண்.7/101, 3வது அவென்யூ,
அண்ணா நகர்,
சென்னை-600 040.